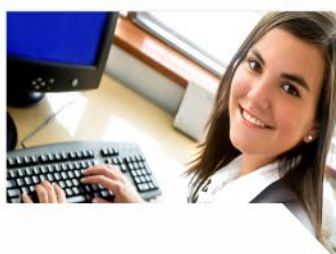




Rapport inzake jaarstukken 2022

Weller Vastgoed Ontwikkeling BV

weller



**WELLER VASTGOED ONTWIKKELING B.V.
TE HEERLEN**

Rapport inzake jaarstukken 2022

INHOUDSOPGAVE

Pagina

ALGEMEEN

1	Algemeen	2
---	----------	---

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2022	4
2	Winst-en-verliesrekening over 2022	6
3	Grondslagen bij de geconsolideerde jaarrekening 2022	7
4	Toelichting op de balans per 31 december 2022	11
5	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022	16
6	Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening	18

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	20
---	-------------------------------------	----

ALGEMEEN

1 ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Alle bedragen luiden in euro's. Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, die statutair gevestigd is in Heerlen en kantoor houdt te Heerlen.

De (kern)activiteiten van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. zijn het administreren, begeleiden, beheren, exploiteren van en het handelen en beleggen in registergoederen, alsmede het ontwikkelen en/of begeleiden van bouwprojecten, zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden.

Enig aandeelhouder is Weller Wonen Holding B.V. met 122.500 aandelen. De aandelen zijn op 5 november 2008 verkregen door Weller Wonen Holding B.V. tegen agiostorting van inbrenger Stichting Weller Wonen. De aandelen worden geacht vanaf 1 januari 2008 voor rekening en risico van verkrijger te zijn.

De directie wordt gevormd door Weller Wonen Holding B.V., zijnde een 100% dochter van Stichting Weller Wonen. De directie van de vennootschap maakt gebruik van de vrijstelling van art. 2:396 lid 7 BW en heeft geen bestuursverslag van de directie opgesteld.

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is opgericht op 20 april 1984 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zuid-Limburg onder nummer 14030017.

JAARREKENING

Balans per 31 december 2022

Winst-en-verliesrekening over 2022

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de balans per 31 december 2022

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022

Overige informatie

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(voor resultaatbestemming) (in duizenden euro's)

		<u>31 december 2022</u>	<u>31 december 2021</u>
		€	€
ACTIVA			
Vlottende activa			
Vorderingen	(1)		
Overlopende activa		0	39
Liquide middelen	(2)	21	41
		<u>21</u>	<u>80</u>

		31 december 2022	31 december 2021
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(3)		
Geplaatst kapitaal		61	61
Overige reserves		(18.266)	(18.223)
Onverdeeld resultaat		(229)	(42)
		<u>(18.434)</u>	<u>(18.204)</u>
Langlopende schulden	(4)		
Schulden aan groepsmaatschappijen		18.454	18.256
Kortlopende schulden	(5)		
Overlopende passiva		0	28
		<u>21</u>	<u>80</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

	2022	2021
	€	€
Overige waardeveranderingen	(6) 0	(12)
Waardeveranderingen	<u>0</u>	<u>(12)</u>
Opbrengst overige activiteiten	(7) 8	97
Nettoresultaat overige activiteiten	<u>8</u>	<u>97</u>
Overige organisatiekosten	(8) 0	(12)
Bedrijfsresultaat	<u>8</u>	<u>73</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(9) 0	39
Rentelasten en soortgelijke kosten	(10) (313)	(168)
Financiële baten en lasten	<u>(313)</u>	<u>(129)</u>
Resultaat voor belastingen	<u>(305)</u>	<u>(56)</u>
Belastingen	(11) 76	14
Nettoresultaat na belastingen	<u><u>(229)</u></u>	<u><u>(42)</u></u>

3 GRONDSLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2022

ALGEMEEN

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. Alle bedragen in deze jaarrekening zijn in euro's.

Op basis van artikel 2:406 BW wordt tevens een geconsolideerde jaarrekening opgesteld voor Stichting Weller Wonen en haar 100%-dochters Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

Schattingen en veronderstellingen

Ultimo 2022 is het eigen vermogen van de vennootschap negatief. Aangezien de aandeelhouder heeft toegezegd Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. financieel te zullen steunen, zijn de in de jaarrekening toegepaste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit.

In Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. hebben in 2022 geen activiteiten plaatsgevonden en zullen ook in de toekomst niet plaatsvinden.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen in de balans worden gewaardeerd tegen nominale waarde

Langlopende schulden

Schulden aan groepsmaatschappijen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Daar waar geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde.

Financiële verplichtingen behorend tot de handelsportefeuille worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Bedrijfsopbrengsten worden toegerekend aan het jaar waarin de prestaties zijn verricht. Voor de toerekening van de bedrijfslasten wordt, waar mogelijk de causale samenhang tussen baten en lasten als grondslag gehanteerd. Verliezen en risico's die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Op basis van de RJ Uiting 2021-11 zijn volkshuisvestelijke bijdragen verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de 'Overige organisatiekosten'. Op basis van de economische realiteit is beoordeeld of er sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen over de winst of het verlies

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V. en Weller Vastgoed Beheer B.V. en is derhalve niet zelfstandig belastingplichtig.

De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van het fiscale resultaat van de vennootschap. De belastingen worden berekend over het resultaat op basis van de geldende fiscale belastingtarieven.

GRONDSLAGEN VOOR KASSTROOMOVERZICHT

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is te kwalificeren als een kleine rechtspersoon, waardoor het opstellen van een kasstroomoverzicht niet is vereist op grond van de vigerende regelgeving op het gebied van financiële verslaglegging.

4 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

ACTIVA

1. Vorderingen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Overlopende activa		
Nog te ontvangen rente Mijnwater	<u>0</u>	<u>39</u>

2. Liquide middelen

Bank Nederlandse Gemeenten	<u>21</u>	<u>41</u>
----------------------------	-----------	-----------

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

PASSIVA

3. Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Geplaatst kapitaal		
Gepaatst en volgestort zijn 122.500 gewone aandelen nominaal € 0,50	<u>61</u>	<u>61</u>
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 100.000.		
Overige reserves		
Stand per 1 januari	(18.224)	(16.820)
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	<u>(42)</u>	<u>(1.403)</u>
Stand per 31 december	<u>(18.266)</u>	<u>(18.223)</u>
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	(42)	(1.403)
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	<u>42</u>	<u>1.403</u>
	0	0
Onverdeeld resultaat boekjaar	<u>(229)</u>	<u>(42)</u>
Stand per 31 december	<u>(229)</u>	<u>(42)</u>

4. Langlopende schulden

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen

	2022	2021
	€	€
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Weller Wonen Holding B.V.	373	368
Weller Vastgoed Beheer B.V.	11.754	11.580
Stichting Weller Wonen	6.327	6.308
	<u>18.454</u>	<u>18.256</u>

Voor de rekening courant schulden zijn geen aflossingen en/of zekerheden overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt gerekend met een rente van het driemaands euribor tarief plus 1,5%.

Weller Wonen Holding B.V.

Stand per 1 januari	367	305
Nieuwe financiering	0	60
	<u>367</u>	<u>365</u>
Rente	6	3
Langlopend deel per 31 december	<u>373</u>	<u>368</u>

Weller Vastgoed Beheer B.V.

Stand per 1 januari	11.580	10.524
Nieuwe financiering	0	950
	<u>11.580</u>	<u>11.474</u>
Rente	174	106
Langlopend deel per 31 december	<u>11.754</u>	<u>11.580</u>

Voor de rekening courant schulden zijn geen aflossingen en/of zekerheden overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt gerekend met een rente van het driemaands-euribor tarief plus 1.5%.

Stichting Weller Wonen

Stand per 1 januari	6.308	5.973
Nieuwe financiering	0	290
Vennootschapsbelasting	(76)	(14)
	<u>6.232</u>	<u>6.249</u>
Rente	95	59
Langlopend deel per 31 december	<u>6.327</u>	<u>6.308</u>

5. Kortlopende schulden

	2022	2021
	€	€
Overlopende passiva		
Bouwkosten	0	28

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Juridische claims

Op 15 januari 2020 zijn Metroprop BV en de Stichting tot Behoud van de Monumenten Laurentius en Petronella (beide entiteiten zijn terug te herleiden naar Jos van de Mortel) middels een dagvaarding een bodemprocedure gestart tegen Weller Vastgoed Ontwikkeling BV en de gemeente Heerlen. In essentie wordt gesteld dat Weller het onder-opstalrecht voor haar deel van de Plaat in Maankwartier te duur heeft betaald en daarmee in strijd met het Europees staatssteunrecht heeft gehandeld. Van de Mortel is van mening dat Weller en de Gemeente zich daarmee hebben ingelaten met "ongeoorloofde staatssteun" en "onrechtmatig handelen jegens Metroprop". Gevorderd wordt inzicht in de ORO en UO (en dan met name de vertrouwelijke (financiële) bijlagen) en verder wordt vernietiging van het onder-opstalrecht met terugdraaiing van deze transactie en schadevergoeding gevraagd.

Weller is uiteraard van mening dat de vorderingen onterecht zijn. Ingeschat wordt dat deze procedure, nog afgezien van een mogelijk hoger beroep, nog geruime tijd gaat duren alvorens er een uitspraak is.

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

De vennootschap maakt deel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting van Stichting Weller Wonen. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde vennootschapsbelasting.

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

In de periode tussen balansdatum en vaststellen van deze jaarrekening hebben geen materiele gebeurtenissen plaatsgevonden die van invloed zijn op voorliggende jaarrekening.

5 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

Personeelsleden

Gedurende de verslagperiode waren geen werknemers in dienst van de vennootschap. De door Stichting Weller Wonen doorbelaste personeelskosten worden volledig geactiveerd op de onderhanden projecten.

WAARDEVERANDERINGEN

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
6. Overige waardeveranderingen		
Ontwikkelresultaat	<u>0</u>	<u>(12)</u>
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		
7. Opbrengst overige activiteiten		
Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	0	97
Overige opbrengsten overige activiteiten	<u>8</u>	<u>0</u>
	<u>8</u>	<u>97</u>
8. Overige organisatiekosten		
Toegerekende organisatiekosten	<u>0</u>	<u>12</u>

Financiële baten en lasten

	2022	2021
	€	€
9. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Overige rentebaten	0	39
	<u>0</u>	<u>39</u>
10. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente schuld Weller Wonen Holding B.V.	(6)	(3)
Rente schuld Weller Vastgoed Beheer B.V.	(174)	(106)
Rente schuld Stichting Weller Wonen	(94)	(60)
Overige rentelasten	(39)	0
	<u>(313)</u>	<u>(169)</u>
11. Belastingen		
<i>Belastingdruk winst-en-verliesrekening</i>		
	2022	2021
	€	€
Vennootschapsbelasting	76	14
	<u>76</u>	<u>14</u>

6 OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Resultaatbestemming vorig en huidig boekjaar

Door de algemene vergadering is besloten het resultaat over boekjaar 2021 ten laste van de algemene reserve te brengen. Dit resultaat is zo verwerkt in de winst en verliesrekening. De directie stelt voor om het resultaat na belastingen over 2022 conform de statutaire bepalingen ten laste van het onverdeelde resultaat te brengen.

Bezoldiging Bestuur

De bezoldiging van het Bestuur, bedoeld in art. 2:283c lid 1 Burgelijk Wetboek bedraagt nihil.

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken en vaststelling jaarrekening

De jaarrekening is aldus opgemaakt en vastgesteld door het bestuur c.q. de Algemene Vergadering.

Heerlen, 22 juni 2023

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.
Namens deze,

Drs. B.H.J. Braeken

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is opgenomen dat de winst ter vrije beschikking van de onderneming staat. Winstuitkeringen aan aandeelhouders en andere gerechtigden zijn slechts toegestaan indien en voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de wettelijk vereiste reserves. Uitkering vindt slechts plaats na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat deze geoorloofd is.